IX kadencja



KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Podkomisji stałej gospodarki komunalnej (nr 7)**

z dnia 27 września 2022 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej

– podkomisji stałej gospodarki komunalnej (nr 7)

27 września 2022 r.

Podkomisja stała gospodarki komunalnej, obradująca pod przewodnictwem posła **Małgorzaty Pępek (KO)**, przewodniczącej podkomisji, rozpatrzyła:

– informację Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli wykonywania zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej przez gminy w województwie dolnośląskim.

W posiedzeniu udział wzięli: **Marcin Kaliński** p.o. dyrektor Delegatury we Wrocławiu Najwyższej Izby Kontroli wraz ze współpracownikami oraz **Przemysław Matysiak** ekspert Związku Powiatów Polskich.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Kamil Basicki, Sławomir Jakubczak, Agnieszka Jasińska** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Małgorzata Pępek (KO):

Dzień dobry państwu.

Otwieram 7. posiedzenie podkomisji stałej gospodarki komunalnej. Stwierdzam kworum.

Witam członków podkomisji, pana wiceprzewodniczącego Marka Wesołego. Witam przedstawicieli Najwyższej Izby Kontroli. Dyrektora delegatury we Wrocławiu pana Marcina Kalińskiego wraz ze współpracownikami – panem Cezarym Mazikiem, głównym specjalistą kontroli państwowej NIK; z panem Łukaszem Cieślakiem, głównym specjalistą kontroli państwowej NIK. Witam pana Przemysława Matysiaka, eksperta działu monitoringu prawnego, eksperta w Biurze Związku Powiatów Polskich. Witam pana posła, wszystkich obecnych. Na szczęście mamy kworum, możemy rozpocząć posiedzenie podkomisji.

Porządek dzienny przewiduje rozpatrzenie informacji Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli wykonywania zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej przez gminy w województwie dolnośląskim. Bardzo proszę pana dyrektora o przedstawienie informacji.

Pełniący obowiązki dyrektor Delegatury we Wrocławiu Najwyższej Izby Kontroli Marcin Kaliński:

Dziękuję. Szanowna pani przewodnicząca, Wysoka Komisjo, szanowni państwo, mam zaszczyt i przyjemność przedstawić wyniki kontroli przeprowadzonej przez Delegaturę NIK we Wrocławiu, dotyczącej wykonywania zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej przez gminy w województwie dolnośląskim.

Kontrolę zrealizowano w IV kwartale ubiegłego roku. Była to kontrola doraźna, czyli poza planem pracy NIK; o charakterze problemowym. Wraz ze mną jest pan Cezary Mazik, koordynator tej kontroli, główny specjalista kontroli państwowej, zapewniający wsparcie merytoryczne tej kontroli, oraz pan mecenas Łukasz Cieślak, główny specjalista kontroli państwowej zapewniający wsparcie prawne.

Kilka słów na temat tego, dlaczego podjęliśmy tę kontrolę. Istotne jest, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Jeśli chodzi substancję komunalną, mieszkaniową na Dolnym Śląsku, to w zdecydowanej większości jest to substancja sprzed II wojny światowej.

Dobór jednostek do kontroli został wybrany w sposób celowy – mniejsze miasta liczące od 10 do 25 tys. mieszkańców.

Nasza przedkontrolna analiza ryzyka potwierdziła, że problem związany z gospodarowaniem mieniem komunalnym jest szczególnie istotny w tych mniejszych miejscowościach, które dysponują licznymi wiekowymi nieruchomościami. Możliwości finansowe tych miast nie pozwalają na pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a dysponowanie zasobem mieszkaniowym w zaawansowanym wieku oznacza nieustanną potrzebę ponoszenia nakładów.

Zagadnienia związane z zapewnieniem mieszkańcom mieszkań, jak i utrzymaniem posiadanego zasobu w należytym stanie są niezwykle istotne również ze społecznego punktu widzenia. Z tego też względu kontrola NIK, dotycząca wykonywania zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej gmin, odpowiada interesowi społecznemu. Celem głównym kontroli była odpowiedź na pytanie, czy zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej były realizowane przez gminy w sposób legalny, gospodarny oraz rzetelny. W zakresie: warunków organizacyjno-prawnych wykonywania tych zadań, zwiększania zasobu mieszkaniowego gminy, przyznawania i sprzedaży lokali komunalnych, przeprowadzania inwestycji, remontów oraz modernizacji w mieszkaniowym zasobie gminy, utrzymywania budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym, prowadzenia polityki czynszowej oraz dochodzenia należności czynszowych, sprawowania nadzoru nad wykonywaniem tych zadań.

Dlatego kontrolą objęliśmy szeroki, pełny, holistyczny zakres związany z wykonywaniem zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Kontrolą objęliśmy siedem urzędów gmin oraz pięć jednostek zarządzających gminnym zasobem mieszkaniowym. Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2018 r. do zakończenia czynności kontrolnych, czyli do 10 grudnia 2021 r.

Można powiedzieć o pewnym modelu zarządzania nieruchomościami komunalnymi. Takie trzy modele, które ujawniły się w tej kontroli. To było wykonywanie zadań przez urzędy (dwa przypadki), wykonywanie zadań po części przez urzędy i przez samorządowe zakłady budżetowe (dwa przypadki) oraz po części wykonywanie zadań przez urzędy, gminy i komunalne spółki do tego powołane.

Przedstawię teraz ocenę ogólną. Jest ona w formie opisowej, jest dosyć długa, ale zakres przedmiotowy kontroli też był obszerny. Skontrolowane gminy nie realizowały prawidłowo, rzetelnie i gospodarnie przypisanych im zadań w zakresie gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Środki przeznaczane przez gminy na wydatki związane z przeprowadzeniem inwestycji, remontów oraz modernizacji w gminnym zasobie mieszkaniowym stanowiły jedynie od niecałego procenta do nieco ponad 3% ich budżetu. Nie umożliwiało to w pełni wywiązywania się z zadania tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz negatywnie wpływało na utrzymywanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków w ponad 90% pochodzących sprzed 1945 r.

Tylko trzy z siedmiu gmin realizowały należycie obowiązki wynikające z przepisów ustawy o zasobie mieszkaniowym. Pomimo że prawidłowe prowadzenie gospodarki zasobem mieszkaniowym powinno odbywać się na podstawie Programów wieloletnich oraz Zasad wynajmowania lokali, to w dwóch gminach program ten nie był w pełni aktualny, a jedna z gmin nie przyjęła go w ogóle. Ponadto w czterech gminach częściowo nieaktualne były Zasady wynajmowania lokali.

Środki pozyskiwane przez gminy na podstawie stawek czynszowych nie były wystarczające dla zapewnienia odtworzenia posiadanych zasobów mieszkaniowych. Należy podkreślić trudności gmin w dochodzeniu należności czynszowych, bowiem w latach 2018–2021 nastąpił wzrost zaległości z tego tytułu, łącznie o ponad 4,5 mln, tj. o 22%. W tych gminach były podejmowane działania windykacyjne dotyczące niezapłaconych czynszów, a w trzech gminach przebiegały w sposób nierzetelny.

Sześć z siedmiu jednostek nie wykonywało w pełni zaleceń dotyczących remontów i napraw sformułowanych w wyniku przeglądów technicznych budynków mieszkalnych. W dwóch gminach stwierdzono także przypadki zaniechania przeprowadzania obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego budynków. Nierzetelne wykonywanie

zadań związanych z utrzymywaniem zasobu mieszkaniowego doprowadziło do sytuacji, w której stan techniczny kilkunastu skontrolowanych budynków (13) stwarzał bezpośrednie niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia. W trakcie kontroli informowano burmistrzów o nieodpowiednim stanie tych budynków, stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. W wyniku tego zawiadomienia kierownicy tych jednostek podejmowali niezwłoczne działania.

W sześciu gminach prowadzenie książek obiektu budowlanego przebiegało niezgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Proces przyznawania mieszkań w pięciu gminach przebiegał prawidłowo, a nieliczne nieprawidłowości stwierdzono w dwóch gminach. Pomimo zmniejszania liczby osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego, skontrolowane gminy nie dysponowały wystarczającą liczbą lokali dla zaspokojenia wszystkich potrzeb mieszkaniowych. Czas oczekiwania na przydział mieszkania był relatywnie długi i wynosił średnio od 317 dni do ponad 6 lat.

Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wpływ miała sprzedaż lokali komunalnych przez gminy, czyli wyzbywanie się tej substancji. Była ona prowadzona w pięciu gminach zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz przyjętymi zasadami, a w dwóch gminach wystąpiły pojedyncze nieprawidłowości w tym zakresie. Niemniej NIK zwróciła uwagę, że w sytuacji wyzbywania się tego zasobu komunalnego, przy braku znaczących inwestycji – nowe mieszkania nie były budowane – zachodzi duże ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na przydział lokalu komunalnego dla osób uprawnionych.

Teraz przedstawię w sposób syntetyczny bardziej szczegółowe ustalenia kontroli. Zasadniczym dokumentem w zakresie gospodarowania zasobem komunalnym, którego opracowanie i uchwalenie należy do obowiązków gminy, jest Program wieloletni wynikający z ustawy o zasobie mieszkaniowym. Dokument ten przyjęto w sześciu gminach z siedmiu skontrolowanych, w dwóch gminach programy nie w pełni odpowiadały wymogom określonym w ustawie. Nie obejmowały prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz planowanych pełnych kosztów eksploatacji.

Ponadto cztery gminy spośród siedmiu skontrolowanych w dokumencie Zasady wynajmowania lokali zawarły postanowienia niezgodne z regulacjami określonymi w ustawie o zasobie mieszkaniowym. Dotyczyło one warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnościami, wysokości dochodu gospodarstwa domowego, warunków dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokalu.

Jak już wspominałem, ponad 91% zasobów komunalnych to zasoby, które powstały przed 1945 r. Zasób mieszkaniowy kontrolowanych gmin ulegał zmniejszeniu z 8190 lokali w 2018 r. do 7265 lokali w 2021 r., czyli o ponad 11%. Powodowało to m.in., że kolejka osób uprawnionych do otrzymania mieszkania komunalnego czy socjalnego się wydłużała. Jednocześnie w pięciu gminach z siedmiu udostępniono jedynie 23 lokale mieszkalne pozyskane w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych lub podziału lokalu mieszkalnych na mniejsze.

Jeśli chodzi o ustalanie stawek czynszowych, to odbywało się to co do zasady zgodnie z zasadami określonymi w programach wieloletnich i w zasadach wynajmowania lokali. Natomiast w dwóch gminach wystąpiły nieprawidłowości w zakresie ustalania właściwych stawek czynszowych za te mieszkania.

W sześciu gminach z siedmiu skontrolowanych podnoszono stawki czynszowe. Kształtowały się one pomiędzy 2,38 zł a 6,85 zł za 1m^2 powierzchni. Tak przyjęte wielkości stawek czynszowych stanowiły odpowiednio od 0,6% do 1,6% wartości odtworzeniowej lokali. Należy zauważyć, że ustalone na tym poziomie wysokości stawek czynszowych nie gwarantowały gminom odtworzenia posiadanej substancji mieszkaniowej. We wszystkich gminach dochodzono należności z tytułu niezapłaconych zaległości czynszowych. W czterech gminach na siedem działania te były nieprawidłowe. Nie były także one w pełni skuteczne, gdyż należności z tytułu niezapłaconych czynszów wzrosły w latach 2018–2021 z 20,144 mln zł do 24,672 mln zł, tj. o 22%.

Kierownicy tych jednostek wskazywali także, że wpływ na ten wzrost zaległości miała pandemia COVID-19 i w związku z nią wprowadzone regulacje wyłączające możliwość wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokali mieszkaniowych.

Powodowało to, że część osób posiadających zaległości nie realizowała swojego obowiązku z zakresu płatności.

Jeśli chodzi o inwestycje, remonty i modernizacje w gminnych zasobach mieszkaniowych, to w okresie objętym kontrolą gminy przeznaczały od niecałego procenta do nieco ponad 3% swojego budżetu. Na przeprowadzenie inwestycji, remontów oraz modernizacji w komunalnym zasobie mieszkaniowym sześć gmin z siedmiu kontrolowanych w kontrolowanym okresie przeznaczało środki w wysokości niższej, niż zaplanowano w programach wieloletnich. W tychże latach nie powstały także nowe mieszkania komunalne, pomimo że 1 gmina planowała realizację takiej inwestycji.

Jeśli chodzi o obowiązki wynikające z Prawa budowlanego, a w szczególności obowiązek utrzymywania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym i estetycznym, a także przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego, ujawniliśmy, że: w trzech gminach stan techniczny 13 budynków stwarzał zagrożenie dla życia i zdrowia osób w nich przebywających, o czym poinformowano kierowników jednostek kontrolowanych, którzy niezwłocznie podjęli działania zapobiegające temu stanowi; w sześciu gminach nieprawidłowo i nierzetelnie prowadzono książki obiektu budowlanego; w dwóch gminach w ogóle nie zlecano lub zlecano z opóźnieniem okresowe kontrole i przeglądy stanu technicznego budynków; w sześciu gminach nieprawidłowo dokumentowano przeprowadzone kontrole stanu technicznego budynku. W jednej gminie nie zrealizowano w terminie decyzji wydanych przez organ nadzoru budowlanego. W sześciu gminach nie w pełni zrealizowano zalecenia z kontroli stanu technicznego budynków.

Istotną kwestią w obszarze naszych zainteresowań pozostawała liczba pustostanów, które były w trzech gminach z siedmiu kontrolowanych i stanowiły od 6,6% do 10,4% całości zasobu mieszkaniowego. Te pustostany to były mieszkania, które oczekiwały na remont w kamienicach, były wyłączone z użytku ze względu na zły stan techniczny. W tych przypadkach przywrócenie tych lokali do właściwego stanu wymagało poniesienia przez gminy wysokich nakładów finansowych, na które nie były przygotowane. W przypadku jednej gminy zarówno urząd, jak i spółka zarządzająca, realizująca zadania z zakresu gospodarki komunalnej, nie miała aktualnych informacji na temat liczby posiadanych pustostanów.

Jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych, to w pięciu gminach realizowano je prawidłowo, a w dwóch gminach stwierdzono nieprawidłowości w dokonanej sprzedaży mieszkań z zasobu komunalnego. Dotyczyły one nieprawidłowego naliczenia wynikającej z przepisów ustawy i gospodarce nieruchomościami bonifikaty od ceny sprzedawanego dotychczasowemu najemcy lokalu mieszkalnego.

Gminy nie zaspokajały w pełni potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców. W okresie objętym kontrolą na mieszkanie komunalne lub lokal socjalny oczekiwało 604 ubiegających się, a okres przydziału mieszkania wynosił od 317 dni do ponad 6 lat. Przyczyną tego stanu był brak dostępnego zasobu mieszkaniowego, wyzbywanie się go poprzez sprzedaż, a także trudności finansowe niepozwalające na zwiększenie tego zasobu oraz remont pustostanów.

Przyznawanie mieszkań z zasobu komunalnego w pięciu gminach odbywało się w sposób prawidłowy. Stwierdzone nieprawidłowości zostały ujawnione w dwóch gminach i dotyczyły one niewłaściwej weryfikacji warunków lokalowych, sytuacji dochodowej lub prawa do innego lokalu mieszkalnego wnioskodawców oraz nieokreślenia w umowie najmu wymaganych prac remontowych w przypadku lokali komunalnych, w których konieczne było ich przeprowadzenie. Stwierdzone nieprawidłowości, polegające na nieprzestrzeganiu wewnętrznych uregulowań w powyższym zakresie, mogą wskazywać na nieuprawnioną dowolność postępowania, która zaliczana jest przez NIK do katalogu działań zawierających możliwość powstania mechanizmów korupcjogennych.

W wyniku tej kontroli sformułowano, wysłano do kierowników jednostek kontrolowanych 12 wystąpień pokontrolnych, w których łącznie sformułowano 47 wniosków pokontrolnych. To jest relatywnie dużo wniosków, ale skala nieprawidłowości, jaką przedstawiłem, uzasadniała tą liczbę. Według aktualnej informacji wszystkie wnioski zostały zrealizowane albo zostały podjęte, czyli przekazane do realizacji. Finansowe lub sprawozdawcze rezultaty kontroli wyniosły ponad 10 mln zł.

Nie byłoby kontroli oraz informacji o wynikach kontroli, jeśli nie byłoby w nich stosownych wniosków do właściwych organów. Skierowaliśmy wnioski do samorządów gminnych: o aktualizowanie Programów wieloletnich i Zasad wynajmowania lokali, z uwzględnieniem zmian przepisów prawa powszechnie obowiązującego w aspekcie zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w gminach; o podejmowanie działań zapewniających utrzymywanie gminnego zasobu mieszkaniowego na właściwym poziomie technicznym i estetycznym, z uwzględnieniem efektywnej polityki czynszowej i windykacyjnej, a także możliwości pozyskiwania na ten cel środków pochodzących ze źródeł zewnętrznych; wprowadzenie mechanizmów zapewniających prawidłowe prowadzenie książek obiektów budowlanych, a także terminowe i w pełni rzetelne wykonywanie oraz dokumentowanie okresowych kontroli stanu technicznego i estetycznego budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Właściwie kontrola miała charakter regionalny. Dotyczyła Dolnego Śląska, ale wydaje się, że te nieprawidłowości czy te problemy to nie tylko przypadłość gmin w województwie dolnośląskim, lecz także innych gmin w Polsce. W szczególności tych, które mają w swoim zasobie większość budynków sprzed II wojny światowej.

Dziękuję bardzo za uwagę, jesteśmy do państwa dyspozycji, jeśli będą pytania czy trzeba będzie coś szczegółowiej wyjaśnić. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Małgorzata Pępek (KO):

Dziękuję bardzo.

Otwieram dyskusję. Bardzo proszę. Kto z państwa chce zabrać głos? Nie ma nikogo chętnego? Proszę bardzo.

Poseł Marek Wesoły (PiS):

Krótko. Są tam wynikające z kontroli, bardzo niepokojące uwagi dotyczące samego stanu technicznego, czyli brak przeglądów. To takie podstawowe elementy, które świadczą o bezpieczeństwie mieszkańców, którzy korzystają z tych zasobów.

Ciekawi mnie, jak w tych gminach jest rozwiązana kwestia nadzoru nad tym. To znaczy, czy te zasoby są prowadzone poprzez jakąś jednostkę budżetową czy poprzez spółkę, czy bezpośrednio przez miasto? Jak to wygląda i gdzie szukać przyczyny tego, że jest to prowadzone na tak dużą skalę? To dosyć duża skala – pięć gmin, które mają te nieprawidłowości. Gdzie szukać przyczyny takiego stanu rzeczy?

Patrzę bardziej już na tę kwestię bezpieczeństwa mieszkańców, bo kwestia przepisów pożarowych czy braku przeglądów to kwestie bezpieczeństwa mieszkańców. Już nawet nie tego, że brakuje tych lokali, a samego bezpieczeństwa mieszkających tam osób.

Pełniący obowiązki dyrektor Delegatury NIK Marcin Kaliński:

Szanowny panie pośle, tak jak informowałem na wstępie, zdiagnozowaliśmy trzy modele prowadzenia gospodarki komunalnej. Jest model, w którym całość spraw prowadzona jest przez urząd, czyli przez gminę. Jest tam nadzór nad wykonywaniem tych zadań, realizacja zadań w tę substancję. Były to dwie gminy.

W przypadku pozostałych te zadania były w części realizowane przez gminy, a w części albo przez spółki komunalne, albo samorządowe zakłady budżetowe. Większość zadań związanych z zapewnieniem właściwego stanu technicznego, przeglądów była realizowana w jednostkach podległych, a gminy zapewniały finansowanie i sprawowały nadzór, który był nierzetelny i nieodpowiedni.

Poseł Marek Wesoły (PiS):

Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Małgorzata Pępek (KO):

Proszę bardzo, kto z państwa chce zabrać głos?

To, że gminy nie realizowały zadań dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, jest zrozumiałe, gdyż gminy nie mają środków finansowych. Jednostki samorządu terytorialnego chętnie włączyłyby się w budowę mieszkań, ale na ten cel nie ma tak de facto przewidzianych środków. Może na ten udział własny, wynoszący 15% czy 20%, może jeszcze te środki udałoby się wygospodarować, ale niestety budowy są kosztowne.

W mojej ocenie nieprawidłowości te wynikają z bazowania na budynkach, które są stare i wybudowane przed laty. Dlatego tak jest. W przyszłości trzeba będzie się zastanowić, jak będziemy kierować się dalej z gospodarką mieszkaniową. Bo jednostkom samorządu terytorialnego trzeba pomóc, ale wszystko zależy od budżetu, od środków finansowych. Sytuacja jest trudna. Na pewno te nieprawidłowości trzeba eliminować, gdyż jest to zagrożenie dla tych, którzy wynajmują. Dobrze, że ta kontrola została przeprowadzona, ale w skali kraju pewnie będzie jeszcze gorzej.

Bardzo proszę się wypowiadać.

Pełniący obowiązki dyrektor Delegatury NIK Marcin Kaliński:

W tym roku jako delegatura byliśmy uczestnikami kontroli, która dotyczyła komunalnego zasobu mieszkaniowego, tylko były to mieszkania o warunkach substandardowych, czyli to takie mieszkania o obniżonym standardzie, bez łazienek. Była to kontrola koordynowana, ogólnopolska. Nieprawidłowości, które stwierdziliśmy w regionie, w zdecydowanej większości zostały ujawnione w innych województwach. Czyli to jest duży problem dla gmin.

Przewodniczący poseł Małgorzata Pępek (KO):

Proszę bardzo, pan poseł Bochenek.

Poseł Mateusz Bochenek (KO):

Mam jedno pytanie, które jest w pewnym sensie kontynuacją wypowiedzi pani przewodniczącej, dotyczącej właśnie tego zasobu zabytkowego, gdyż mamy do czynienia z obiektami sprzed 1945 r.

Moje pytanie dotyczy ochrony konserwatora zabytków nad tymi obiektami. Czy panowie dysponujecie wiedzą, jaka to jest skala? Bo jeżeli mamy ochronę konserwatorską, to wówczas wiemy, że to wiąże się z pewnymi ograniczeniami, chociażby związanymi z termomodernizacją czy jakimiś głębszymi ingerencjami w te zasoby.

Stąd też moje pytanie. Gdyż być może też i w tym tkwi przyczyna mniejszej aktywności w obszarze termomodernizacyjnej czy związanej z remontami tych budynków? Prosiłbym o ustosunkowanie się, a ewentualnie jeszcze później dopytam.

Główny specjalista kontroli państwowej Najwyższej Izby Kontroli Cezary Mazik:

Dzień dobry państwu.

Z tego, co ustaliliśmy w czasie realizacji kontroli, sytuacja akurat od strony konserwatora zabytków jest różna. Część budynków znajduje się bezpośrednio jako zabytki, a część znajduje się w strefach uznanych za zabytkowe, kolejna część nie podlega, mimo że jest z 1945 r. Nie zostało to wpisane w ewidencję.

Największym problemem jednak tutaj jest, to co pani przewodnicząca mówiła – pieniądze. Jedna z gmin oszacowała dla nas potrzeby finansowe, które pozwoliłyby doprowadzić te budynki do pewnego stanu estetycznego i technicznego. Była to kwota przewyższająca jej budżet roczny, tj. 102% czy 103% budżetu rocznego, czyli ponad 70 mln zł. To jest największy problem.

Można tu też powiedzieć jeszcze na marginesie o dwóch gminach, które jednak próbują coś robić – budować. Są to gminy Kudowa-Zdrój oraz gmina Jawor. Uczestniczą one w społecznym budownictwie. Dopiero podjęły się wstąpienia razem z województwem dolnośląskim, z Krajowym Zasobem Nieruchomości do spółek, które dopiero w przyszłych latach mają przynieść wybudowanie i powiększenie tego zasobu komunalnego w tych dwóch gminach.

Przewodniczący poseł Małgorzata Pępek (KO):

Dziękuję. Proszę bardzo, kto z państwa chce jeszcze zabrać głos? Czy może pan Przemysław Matysiak się wypowie?

Ekspert Związku Powiatów Polskich Przemysław Matysiak:

Tak, ale za chwilę, na razie dziękuję. Natomiast być może w toku dyskusji jeszcze jakieś pytanie z mojej strony będzie.

Chociaż, czy może któraś z tych kontrolowanych gmin – może w przyszłości nie będzie to z kontroli wynikało – ma może plan budownictwa społecznego lub w ramach

tych nowszych inicjatyw mieszkaniowych zamierza odnowić nieruchomości celem wspólnej partycypacji spółek? Jak to podczas kontroli państwa delegatury wyglądało? Czy generalnie pod takim kątem są gotowi na przyszłość w tym zakresie?

Poprosiłbym o odniesie się do tego pytania. Na tę chwilę dziękuję, ale jeszcze w dyskusji o coś zapytam w tym temacie.

Główny specjalista kontroli państwowej NIK Cezary Mazik:

Tak jak już wspominałem w poprzedniej wypowiedzi, dwie gminy, czyli gmina Kudowa -Zdrój i gmina miejska Jawor, podejmowały się takiej działalności. Informacje z kontroli są opisane konkretnie. Przytoczone są, jak pan przegląda na str. 16, przedsięwzięcia, które zostały podjęte i terminy czasowe, w których coś z tych przedsięwzięć może się zmaterializować, wspominana jest też zwiększona liczba tych nieruchomości.

Ekspert ZPP Przemysław Matysiak:

W takim razie jeszcze nawiązując do pana poprzedniej wypowiedzi.

Jedna z gmin wskazała, że 101% celów podania dochodzenia tych budynków do odpowiedniego stanu to jest ponad 70 mln zł, czyli ponad 100% jej rocznego budżetu. Czy moglibyście panowie wskazać tak przykładowo, która to była największa kwota? Jak to w skali tych kontrolowanych gmin wpływało, gdyby one chciały doprowadzić te budynki do należytego stanu? Prosiłbym o wskazanie jaki procent budżetów w kilku gminach, ewentualnie u wszystkich, jeżeli panowie dysponujecie takimi danymi, jakie to są kwoty, jaka to jest skala? Jest to dość istotne.

Główny specjalista kontroli państwowej NIK Cezary Mazik:

Muszę się przyznać, że tylko ta jedna gmina nam w ten sposób odpowiedziała, ponieważ była gotowa na szacowanie nieruchomości. W większości, tak jak wspomniane jest w informacji z kontroli, pieniądze były przeznaczone wyłącznie na realizację najpilniejszych zadań, na usunięcie tych rzeczy, które zagrażały ludziom, chociaż nie wszystko się udało. Nie dysponowali takimi szacunkami, nie robili takich wyliczeń, w związku z tym trudno nam było takie dane od nich uzyskać.

Ekspert ZPP Przemysław Matysiak:

Czyli reasumując, jak pani przewodnicząca uprzednio wskazywała, diabeł tkwi nie w szczegółach, ale w pieniądzach. Pozwolę sobie na takie luźne stwierdzenie, oczywiście bez operowania kwotami. Gdyby te kontrolowane gminy chciały rzeczywiście wszystko robić zgodnie ze sztuką, to jeden budżet by starczył tylko na te zadania.

Główny specjalista kontroli państwowej NIK Cezary Mazik:

Tak podejrzewamy.

Ekspert ZPP Przemysław Matysiak:

Dobrze, rozumiem. Dziękuję bardzo.

Poseł Marek Wesoły (PiS):

Szanowni państwo, taka mała konkluzja, żeby też jasno wybrzmiały pewne rzeczy, żeby nam nie uciekała rzeczywistość.

Dziękujemy bardzo za tę kontrolę, myślę, że to są ważne sprawy. Pokazują one zarówno gminom, jak i nam, w jaką stronę należy wspierać tego typu problemy, które pojawiają się w samorządach. Pamiętajmy jednak o tym, że ten stan rzeczy, który państwo tam zastaliście, i opieka nad tymi budynkami to nie jest kwestia roku, dwóch, ostatnich trzech. To jest kwestia opieki tej gminy nad tymi obiektami przez całą ich żywotność; odpowiednia dbałość przez odpowiednie, poszczególne zarządy tych gmin. Chodzi o dysponowanie środkami trwale, nie w momencie, jak to się mówi, gdy zapala się czerwona lampka. Chodzi o trwałe dbanie o te obiekty.

Różnie bywa w gminach. Znam gminy, które doskonale sobie radzą, dlatego pytałem o to, w jaki sposób te gminy zarządzają swoimi zasobami. Różnie bywa w gminach. Są gminy, które radzą sobie z tym dobrze, czyli dbają o te zasoby, które są stare, mają tak ułożony program gospodarowania nieruchomościami i odpowiednie programy finansowania, aby właśnie było to na takim poziomie, na jakim to powinno być. Korzystają również z programów, które proponuje państwo, jeśli chodzi o odtwarzanie zasobów.

To przecież bardzo istotna sprawa, aby odtwarzać zasoby komunalne za pomocą tych programów, które są dostępne. Na przestrzeni 30 ostatnich lat tych programów było wiele, bardziej i mniej udanych. Ale wiem, że gminy z pomocą Towarzystw Budownictwa Społecznego czy innych jednostek próbują to robić, więc to jest kwestia rzeczywiście związana z brakiem pieniędzy.

Jednak pamiętajmy, że… Nie wiem, jak w tych gminach, ale w mojej gminie jest tak, że bardzo duża część zasobów to są zasoby prywatne. Zasoby, którymi opiekują się osoby prywatne, nie gmina. Te osoby prywatne też muszą udźwignąć na swoją odpowiedzialność wszystkie przeglądy, bo podlegają pod to samo prawo, pod tego samego inspektora. Muszą wynajmować te lokale w taki sposób, aby były one bezpieczne, aby spełniały wszystkie wymogi, aby były przyjazne najemcom, którzy się do nich zgłoszą.

Mamy też pewnego rodzaju porównania. U siebie w gminie, w mieście też pokazuję, że pieniądze zarówno dla tej części prywatnej, jak i dla części samorządowej są bardzo ważne – zgadzam się w 100%. Pieniądze są potrzebne. Ale prawda też jest taka, że te zasoby muszą być tak gospodarowane, żeby z opłat za te zasoby również odbywały się remonty. Musi to być tak skalkulowane, aby było to zrównoważone. Po prostu, bo z pustego Salomon nie naleje. Kiedy nie ma tej dbałości osób bezpośrednio zainteresowanych tymi lokalami, tymi domami poprzez odpowiednie opłaty, to nie ma w ogóle dbałości.

Jako radny 10 lat siedziałem w radzie miasta, dlatego wiem, gdzie było najwięcej tych problemów, a gdzie ich było mniej. To złożona sprawa i uważam, że kontrole powinny się odbywać. One też pokazują gminom, że jest bardzo dużo pracy do wykonania. Bycie wójtem, bycie prezydentem to jest odpowiedzialna funkcja. Trzeba jednak mimo wszystko być sprawnym w zarządzaniu. Nam jako posłom, jako Komisji, też wskazują kierunki, na których powinniśmy działać i w których oczywiście szukać możliwości wsparcia i pomocy, tak jak mówię, na każdym etapie. Te programy muszą być w miarę przyjazne i dostępność do środków też musi być taka, aby przynosiło to pożytek i pomagało samorządom.

Dziękuję bardzo.

Pełniący obowiązki dyrektor Delegatury NIK Marcin Kaliński:

Szanowni państwo posłowie, oczywiście problem jest złożony. Emocje wzbudziła kwota 101% budżetu, 70 mln, zostało to oszacowane. Mieliśmy też do czynienia z pewnymi nieprawidłowościami, zaniedbaniami, które były od wielu lat. One nie powstały w latach objętych kontrolą, ich geneza sięga wielu lat wcześniej.

Chodzi też o kwestię odpowiedniego ustalania stawek czynszowych. Jeśli byłyby wyższe, to gminy bardziej, prężniej prowadziłyby być może te remonty, inwestycje. Jednak drugiej strony muszą też patrzeć na tych mieszkańców i najemców. Te stawki powinny być dostosowane do ich możliwości. A przecież i tak, jak ujawniliśmy, skala zaległości jest dosyć duża i wzrasta.

Co po tej kontroli? Kontrola jest pewnym narzędziem. To, co nas cieszy i co z satysfakcją odnotowujemy, to przyjęcie do realizacji wszystkich wniosków pokontrolnych. Mają one charakter fakultatywny, nie każdy odbiorca wystąpienia ma taką świadomość. Może ma świadomość, że mają charakter obligatoryjny, ale mają de facto fakultatywny. W tej kontroli wszystkie wnioski pokontrolne zostały przyjęte do realizacji. Oczywiście one nie zostaną zrealizowane od razu. Zapewnienie jakichś środków w budżecie na kolejne lata czy środków zewnętrznych to jest pewien proces. Jednak już właśnie samo podjęcie działań, które przyczyniają się do tego, żeby te problemy, które ujawniliśmy, eliminować…

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Małgorzata Pępek (KO):

Proszę bardzo, kto z państwa jeszcze chce zabrać głos? Nie widzę.

Generalnie problem mieszkań jest i jeszcze długo będzie, bo mieszkań brakuje, a te, które są, to wiadomo… Z różnymi nieprawidłowościami w skali gmin będziemy się jeszcze długo mierzyć. Na pewno te kontrole, jeśli będą się jeszcze odbywać, to wykażą jeszcze wiele, wiele różnych nieprawidłowości.

Chciałam bardzo serdecznie podziękować panu dyrektorowi Delegatury Najwyższej Izby Kontroli we Wrocławiu, panu Marcinowi Kalińskiemu, za takie obszerne, wyczerpujące sprawozdanie pokontrolne. Dla nas jest to ważne. Na podstawie tych gmin z woje-

wództwa dolnośląskiego mamy obraz, jaki przedstawia się prawdopodobnie również w innych województwach. Wiemy, że ten temat trzeba kontynuować i będziemy sygnalizować, gdyż problem jest. Nie dajmy się oczarować, bo jest i będzie. Nie jest to taka sytuacja, że uporamy się z tym bardzo szybko. Będzie to trwało lata, zanim te zmiany będą postępować, kiedy te mieszkania będą na miarę takich standardów wyższych.

Bo tak jak już powiedziałam, te mieszkania, które są przerabiane, że tak powiem, z różnych budynków z odzysku komunalnego, wyglądają potem tak, jak państwo widzieliście pewnie na kontroli. Te standardy są nieciekawe, nawet bez toalet, bez łazienek. Temat znamy, będziemy w przyszłości pewnie tym się zajmować.

Jeśli nikt nie chce zabrać głosu, to proponuję, że zamykamy posiedzenie.

Informuję, że pełny zapis przebiegu posiedzenia podkomisji będzie do wglądu w sekretariacie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej.

Bardzo dziękuję wszystkim za obecność.